FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placement Immobilier

Anciennement dénommée Foncia Cap'Immo

FONCIA
Pierre Gestion

NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

FONCIA PIERRE GESTION

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placement Immobilier

Anciennement dénommée Foncia Cap'Immo

NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

FONCIA PIERRE GESTION

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION **page 7**

Information sur la société de gestion et les fondateurs page 7
Politique d'investissement
Capital social page 8
Variabilité du capital
Responsabilité des associés

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS **page 9**

1. Composition du dossier de souscription page 9
2. Modalités de versement
3. Parts sociales
a. Valeur nominale
b. Forme des parts
4. Modalités de calcul du prix de souscription
5. Nombre minimum de parts à souscrire page 10
6. Lieu de souscription et de versement
7. Date d'entrée en jouissance des parts
8. Détail des conditions de première souscription ouverte au public
a. Offre au public
b. Prix de souscription d'une part
c. Garantie bancaire

CHAPITRE II : MODALITES DE RETRAIT ET CESSION DE PARTS **page 11**

1. Dispositions générales page 11
2. Modalité de retrait des parts
a. Principe de retrait
b. Modalités de retrait
c. Prix de retrait
3. Cession des parts sans intervention de la Société de Gestion page 12
a. Dispositions générales
b. Pièces à retourner à la société
4. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. L214-93 du Code Monétaire et Financier
a. Registre des ordres
b. Confrontation et prix d'exécution page 13
c. Délai de versement des fonds
d. Jouissance des parts
e. Transmission des ordres d'achat et de vente
f. couverture des ordres

CHAPITRE III : FRAIS **page 14**

a. Commission de gestion
b. Commission de souscription
c. Commission de cession
d. Répartition des frais entre la société FONCIA CAP'HEBERGIMMO et la société de gestion

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE **page 15**

1. La Société FONCIA CAP'HEBERGIMMO page 15
a. Régime des Assemblées
b. Répartition des bénéfices page 16
c. Politique de gestion des gros travaux
d. Conventions particulières
e. Démarchage et publicité
f. Modalités d'information

2. Les Associés, régime fiscal page 17
a. Revenus
b. Les plus-values de cession page 18
c. Les prélèvements divers page 19

CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE **page 20**

1. La Société - FONCIA CAP'HEBERGIMMO
2. Administration de la Société de Gestion
3. Conseil de Surveillance **page 21**
4. Commissaire aux Comptes
5. Expert immobilier
6. Information

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS **page 22**

STATUTS **pages 25 à 36**

NOTE D'INFORMATION

Informations des risques spécifiques à tout investissement en parts de SCPI

Lorsque vous investissez dans une **Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)**, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la **SCPI** dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement ;

- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 10 ans ;

- le capital investi n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital ;

- la **SCPI** ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur une analyse précise de vos objectifs d'investissement et d'épargne :

• sur le remboursement des premières échéances en l'absence de revenus avant la mise en jouissance des parts ;

• Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence ;

• sur le remboursement en l'absence de revenus en cours de vie de la société ;

• sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, si les sommes perçues lors de la revente des parts ne sont pas suffisantes pour rembourser le crédit, l'associé devra alors verser le complément ;

La distribution des revenus potentiels est trimestrielle.
Pendant la phase de constitution du patrimoine, soit pendant les 9 premiers mois de vie de la SCPI, les revenus potentiels de la SCPI seront faibles.

L'investissement en parts de **SCPI** est un placement dont la rentabilité potentielle est fonction :

• des dividendes potentiels qui vous seront versés, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles qui peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) et sont fonction de l'entrée en jouissance des parts ;

• du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la **SCPI**, ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement.

■ L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une **SCPI** peut statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum soumise à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale.

Informations sur la société de gestion et les fondateurs

a) La Société de Gestion

La Société FONCIA PIERRE GESTION, société de gestion agréée le 24 avril 1995 par la COB devenue l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro n° 95-30, société anonyme au capital de 400.000 euros dont le siège social est sis 13 avenue Lebrun à Antony (92188) cedex, immatriculée au registre du commerce de Nanterre sous le n° B 642.037.162 est désignée statutairement société de gestion de la SCPI FONCIA CAP'IMMO **devenue la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2013**, sans limitation de durée.

b) Les Fondateurs

La Société SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO a été constituée le 15 Mai 2013 sous le nom de FONCIA CAP'IMMO et sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).

A la constitution de la SCPI FONCIA CAP'IMMO devenue la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO, le capital social initial a été fixé à la somme de huit cent vingt cinq mille (825.000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4.125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission unitaire de trente (30) euros. Les fondateurs ont libéré chacun, par part souscrite, la totalité de la souscription, soit deux cent trente (230) euros par part.

Les fondateurs sont exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites, la prime d'émission qu'ils ont libéré en sus s'établit donc à trente (30) euros pour chaque part souscrite et est intégralement libérée.

Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Usufruitier	Nombre de parts	Montant en nominal	Montant prime d'émission incluse
Monsieur Eric ALBERTINI		130	26 000 €	29 900 €
Monsieur Pierre ALZON		217	43 400 €	49 910 €
Monsieur Michel AUDEBAN		130	26 000 €	29 900 €
Monsieur Olivier BLICQ		130	26 000 €	29 900 €
Monsieur Hervé CLOUARD		100	20 000 €	23 000 €
Monsieur François DAVY		131	26 200 €	30 130 €
Monsieur Bertrand DE GELOES		90	18 000 €	20 700 €
Monsieur Jean-Félix DERAMECOURT		150	30 000 €	34 500 €
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER		100	20 000 €	23 000 €
Monsieur Didier FRERE		130	26 000 €	29 900 €
Monsieur Olivier FROC		130	26 000 €	29 900 €
Madame Carole HAUCHECORNE		130	26 000 €	29 900 €
Monsieur Eric LAURENT		100	20 000 €	23 000 €
JLN CONSULTANT représentée par Monsieur Jacques LENORMAND		131	26 200 €	30 130 €
Monsieur Jean PARROT		220	44 000 €	50 600 €
Monsieur Alain PAVIET-SALOMON		129	25 800 €	29 670 €
Monsieur Jacques PETOIN		200	40 000 €	46 000 €
Monsieur Patrice QUANTIN		56	11 200 €	12 880 €
Madame Vanessa TIBI		174	34 800 €	40 020 €
Madame Line VISSOT WEIL		130	26 000 €	29 900 €
Monsieur Jean-Claude CAILLIAU	Société COFIMMO	200	40 000 €	46 000 €
SCI ISIS représentée par Madame Dany PONTABRY	SARL CSIM	500	100 000 €	115 000 €
SC KER MAD représentée par Monsieur Michel ROLAND		300	60 000 €	69 000 €
SA LES MAGNOLIAS représentée par Monsieur Dominique CHUPIN		200	40 000 €	46 000 €
SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE		217	43 400 €	49 910 €
TOTAL		**4 125**	**825 000 €**	**948 750 €**

Politique d'investissement

La politique d'investissement de FONCIA CAP'HEBERGIMMO, SCPI de type « classique », vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, à la fois par sa typologie et sa localisation.

L'objectif de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est d'investir dans des actifs immobiliers dont les secteurs d'activités se portent principalement sur des murs abritant des établissements spécialisés dans :

- l'accueil et le service pour les personnes âgées ;
- l'organisation de séminaires ;
- l'hôtellerie ;
- les résidences étudiantes ;
- et tous autres actifs répondant aux critères décrits précédemment.

Ces investissements seront réalisés en privilégiant les acteurs ou groupes spécialisés et reconnus dans chacun des secteurs d'activité sélectionné.

Dans la mesure du possible, les immeubles seront acquis avec des baux fermes de douze ans (12) au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat.

Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en province. Les immeubles seront acquis neufs ou anciens. En fonction des opportunités, des investissements en l'état futur d'achèvement (VEFA) pourront être réalisés.

La société s'interdit d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leur groupe.

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO pourra, de manière occasionnelle et conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, avoir recours à l'emprunt dans une limite approuvée en Assemblée Générale des associés.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Capital Social

Les fondateurs ont souscrit et libéré chacun la valeur nominale de deux cents (200) euros augmentée de la prime d'émission de trente (30) euros par part souscrite, hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital initial s'élève donc à huit cent vingt cinq mille (825.000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4.125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 30 avril 2013 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à trente quatre millions (34.000.000) d'euros, divisé en cent soixante dix mille parts (170.000) de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune.

Variabilité du Capital

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information serait soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :
- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les sociétés régies par les dispositions de l'article L.231-1 du Code du Commerce peuvent créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 euros.

Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leur rapport entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- La note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

- Les statuts de la société en vigueur.

- Le bulletin de souscription en double exemplaire dont l'un demeure en possession du souscripteur et contenant les conditions de souscription en cours.

Auxquels s'ajouteront, en cours de vie sociale :

- Le dernier rapport annuel.

- Le dernier bulletin trimestriel d'information.

2. MODALITES DE VERSEMENT

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. A défaut, la souscription sera réputée nulle et le montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit indiquer dans le bulletin de souscription, le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt contracté.

Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur, s'inscrit dans une logique de spéculation sur l'évolution du marché immobilier. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital.

Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3. PARTS SOCIALES

a. Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 200 €. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

b. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

- valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;

- valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits d'acquisition des immeubles et commission de souscription (voir chapitre III-Frais) de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Conformément à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année ces différentes valeurs dans un état annexe au rapport de la Société de Gestion.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.
L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).

- maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

5. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

La souscription minimum par souscripteur est de dix parts (10).

6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de Gestion, au 13 avenue Lebrun à Antony (92188 cedex).

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO.

7. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

8. DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A COMPTER DU 8 JUILLET 2013

a. Offre au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social de huit cent vingt cinq mille (825.000) euros au capital social statutaire maximum de trente quatre millions (34.000.000) d'euros divisé en cent soixante dix mille (170.000) parts de deux cents (200) euros de nominal, au moyen de l'émission de cent soixante cinq mille huit cent soixante quinze (165.875) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale, assorties d'une prime d'émission unitaire de cinquante (50) euros.

b. Prix de souscription d'une part

- valeur nominale	200,00 €
- Prime d'émission	50,00 €
Prix de souscription	250,00 €

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion de 8,5 % HT à majorer de la TVA en vigueur du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission se décompose comme suit :

- les frais de collecte à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 20 € TTI,

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque acquisition à hauteur de 0,50 % HT (1,25 € HT) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,5698 % TTC (1,495 € TTC) pour un taux de TVA de 19,6 %.

Soit 8,598 % TTC pour un taux de TVA de 19,6 %, ce qui représente un montant de 21,25 € HT à majorer de la TVA au taux en vigueur sur les 1,25 € HT soit 21,495 € TTC.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie.

Date d'ouverture de la souscription par le public : 8 juillet 2013

Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission

c. Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du troisième mois suivant la souscription et son règlement.
Pendant la phase de constitution du patrimoine, soit pendant les 9 premiers mois de vie de la SCPI, les revenus potentiels de la SCPI seront faibles et tiendront compte de la mise en jouissance des parts souscrites.

CHAPITRE II : MODALITES DE RETRAIT ET CESSION DE PARTS

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société dispose de deux moyens :

- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.

- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait ni la cession de parts.

2- MODALITE DE RETRAIT DES PARTS

a- *Principe de retrait*

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

b- *Modalités de retrait*

Toute demande de retrait doit être adressée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Leur inscription est effectuée dès réception sur le registre des demandes de retrait et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des transferts.

L'inscription de la transaction sur le registre des transferts est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

c- *Prix de retrait*

Conformément à l'article 9 des statuts :

1- S'il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur :

- remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 250 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8,598 % TTC soit 21,495 € TTC pour un taux de TVA de 19,6 %, soit une valeur de retrait à la date de la présente note de **228,505 € par part.**

Conformément à l'article 422-37 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Un droit fixe de 100 € HT soit 119,60 € TTC pour un taux de TVA actuellement en vigueur de 19,6 %, est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

2-S'il n'y a pas de demandes de souscriptions :

- La valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 4 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article 422-38 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

- Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas ou il n'existe pas de demandes de souscriptions, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

3- CESSION DES PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

a- ***Dispositions générales***

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre

- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion, sauf pour les cas particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai de un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai de un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au trésor public des droits d'enregistrement. A réception, la Société de Gestion procèdera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Un droit fixe de cent (100) euros HT soit 119,60 € TTC pour un taux de TVA actuellement en vigueur de 19,6 %, est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts transférées.

b- ***Pièces à retourner à la société***

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la société (s'il en a été établi). Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre des parts transférées ;

- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Le ou les acomptes sur les dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

La société ne garantit pas la revente des parts.

4- CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ART. L214-93 du Code Monétaire et Financier

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-22 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier.

Les Associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

A cet effet, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

a- ***Registre des ordres***

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité de l'ordre court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;

- augmente la quantité de parts ;

- modifie le sens de son ordre.

b- *Confrontation et prix d'exécution*

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 20 de chaque mois à 12h.

Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent.

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (www.foncia.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes sont rendues publics le jour de l'établissement du prix sur notre site internet www.foncia.com, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

c- *Délai de versement des fonds*

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réalisation de la transaction.

d- *Jouissance des parts*

Les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois suivant la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à la même date, soit le premier jour du mois suivant l'achat des parts.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

e- *Transmission des ordres d'achat et de vente*

⇨ **Pour les vendeurs :**

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre de vente** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres de vente doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires ainsi que de la copie **du bulletin de souscription** ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la Société de Gestion pour son compte.

⇨ **Pour les acheteurs :**

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres d'achat doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance de la clientèle et déclaration de provenance de fonds ».
L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5 % depuis le 1er janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de 5 % HT sur la valeur de marché à majorer de la TVA en vigueur soit 5,98 % TTC pour un taux de TVA de 19,6 %.

La Société de Gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.
Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

f- *Couverture des ordres*

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit :

- par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.
- par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Dans tous les cas, la Société de Gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

CHAPITRE III : FRAIS

a- ***Commission de Gestion***

Une commission de gestion est fixée à 6 % HT (soit 7,176 % TTC au taux de TVA de 19,6 % actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société de Gestion.

b- ***Commission de Souscription***

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 8,5 % HT à majorer de la TVA en vigueur du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission se décompose comme suit :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité des commercialisateurs) à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts),

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,50 % HT à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,598 % TTC pour un taux de TVA de 19,6 %.

Soit 8,598 % TTC pour un taux de TVA de 19,6 %, ce qui représente un montant de 21,25 € HT à majorer de la TVA au taux en vigueur sur les 1,25 € HT soit 21,495 € TTC.

c- ***Commission de Cession***

Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros HT (soit 119,60 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6 %) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5 % HT sur la valeur de marché, soit 5,98 % TTC (au taux de TVA en vigueur de 19,6 %) est prise en charge par l'acquéreur.

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 euros HT (soit 119,60 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6 %) par dossier.

d- ***Répartition des frais entre la société FONCIA CAP'HEBERGIMMO et la Société de Gestion***

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

La société FONCIA CAP'HEBERGIMMO supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers,
- les frais d'actes, les frais d'agents immobiliers, d'audits, conseils juridiques ...
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les frais d'expertise,
- les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales,
- les frais de contentieux,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information (ex : bulletin d'information trimestriel) et rapports annuels, les frais de publicité
- les frais d'envoi relatifs à l'information des associés,
- les honoraires de location et de relocation des immeubles,
- les honoraires de syndic de copropriété,
- les primes d'assurance des immeubles,
- les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions etc
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. LA SOCIETE FONCIA CAP'HEBERGIMMO

A. REGIME DES ASSEMBLEES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en Assemblée Générale ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

- *Admission*

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.
Conformément à l'article 16 des statuts, à défaut de convention entre les copropriétaires indivis, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est le seul convoqué aux Assemblées Générales, même extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la ou des décision(s) à prendre.

- *Convocation*

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion. A défaut, elle peut être convoquée :
- Par le Conseil de Surveillance,
- Par un Commissaire aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la Société de Gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

- *Délai de convocation*

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

- *Ordre du jour et information des associés*

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapport(s) du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapport(s) des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

- *Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour*

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les sept cent soixante mille premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolution est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

- *Vote par correspondance*

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

- *Quorum*

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

1. pour l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
2. pour l'Assemblée Générale extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

- ***Majorité***

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

B. REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

C. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX

Pour faire face aux divers travaux se révélant au cours d'un exercice, la Société de Gestion, en accord avec le commissaire aux comptes, constitue une provision pour gros travaux dont l'assiette est comprise entre 1 % et 4 % du montant des produits locatifs quittancés H.T, et ce en fonction de la typologie des actifs immobiliers détenus et de la nature de leur baux.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

D. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

E. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers..).

Les statuts de la société prévoient la limitation des responsabilités de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet, conformément à la loi n°2003-706 du 1er Août 2003 de sécurité financière, le démarchage des parts de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le n° du BALO dans lequel est parue la notice,
- La dénomination sociale de la SCPI,
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

F. MODALITES D'INFORMATION

- Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative en fin d'exercice immeuble par immeuble, avec leur taux d'occupation.

- Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin trimestriel est numéroté avec indication du trimestre analysé et sa période de validité, il rappelle les conditions de souscription en période d'augmentation de capital, l'évolution du capital, le marché des parts avec les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date), l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cessions du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés / loyers facturables) le montant des loyers depuis le début d'exercice, les surfaces vacantes, le montant par part des acomptes sur dividende, en reprenant les différents versements effectués depuis le début d'exercice et toute autre information concernant la vie de la société : date d'Assemblée à venir, appel à candidature lors d'élection de membres de Conseils de Surveillances, ou d'ordre fiscal en période de déclaration (IRPP ou ISF).

REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2013, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

A- REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

1- Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société.

1-a) Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

- *Revenu Foncier*

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeubles par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

- *Produits Financiers*

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 %, est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

1-b) Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

- *Revenus Fonciers*

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la Société de Gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.
Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

- *Produits Financiers*

Les revenus sont soumis à la retenue à la source de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).
Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1er janvier 2012.

2- Associé personne morale

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôts sur les sociétés.
Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 euros par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

3- Impôt de solidarité sur la fortune

L'impôt de solidarité sur la fortune est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition, disposent d'un patrimoine net dont le montant, au 1er janvier 2012, excède 1.300.000 euros. La taxation est ensuite calculée proportionnellement.
Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées, chaque année, pour la valeur publiée par la Société de Gestion dans le bulletin trimestriel d'information.

B- LES PLUS-VALUES DE CESSION

1- Cession de parts

L'Associé d'une société civile de placements immobilier est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Il convient en outre de distinguer selon que les parts sont cédées :

- Moins de cinq ans après leur acquisition :
La plus-value totale est taxable.

- Entre la 6ème année de détention et jusqu'à la 17ème année après l'acquisition :
Abattement de 2 % par année de détention.

- Après la 17ème année soit entre la 18ème et la 24ème année après l'acquisition :
Abattement de 4 % par année de détention.

- Après la 24ème année soit entre la 25ème et la 30ème année après l'acquisition :
Abattement de 8 % par année de détention.

- Plus de 30 ans après l'acquisition : La plus value est exonérée d'impôt.

Depuis le 1er janvier 2013, une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50.000 euros est effectuée. Cette taxe, progressive s'échelonne de 2 à 6 % suivant le montant de la plus-value imposable, soit :

- Montant de la plus-value imposable de 50.001 à 60.000 euros :
le montant de la taxe est égal à 2 % PV – (60.000 – PV) x 1/20.

- Montant de la plus-value imposable de 60.001 à 100.000 euros :
le montant de la taxe est égal à 2 % PV.

- Montant de la plus-value imposable de 100.001 à 110.000 euros :
le montant de la taxe est égal à 3 % PV – (110.000 – PV) x 1/10.

- Montant de la plus-value imposable de 110.001 à 150.000 euros :
le montant de la taxe est égal à 3 % PV.

- Montant de la plus-value imposable de 150.001 à 160.000 euros :
le montant de la taxe est égal à 4 % PV – (160.000 – PV) x 15/100.

- Montant de la plus-value imposable de 160.001 à 200.000 euros :
le montant de la taxe est égal à 4 % PV.

- Montant de la plus-value imposable de 200.001 à 210.000 euros :
le montant de la taxe est égal à :
5 % PV – (210.000 – PV) x 20/100.

- Montant de la plus-value imposable de 210.001 à 250.000 euros :
le montant de la taxe est égal à 5 % PV.

- Montant de la plus-value imposable de 250.001 à 260.000 euros :
le montant de la taxe est égal à :
6 % PV – (260.000 – PV) x 25/100.

- Supérieur à 260.000 euros :
le montant de la taxe est égal à 6 % PV.

1-1- Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19 % majorée de la C.S.G et de la C.R.D.S (15,5 %) soit 34,50 % au total.

1-2- Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19 % (résident de l'espace économique européen) ou de 33,33 % (autres pays) ou de 50 % (résident d'un état ou territoire non coopératif), majoré des contributions sociales au taux de 15,5 %.

1-3- Associé personne morale

Conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodecies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value), à laquelle s'ajoute éventuellement la contribution sociale.

1-4- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société

- Résidents de France :

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la Société de Gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.

Lorsque la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

- Non-résidents de France :

Les associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

2- Cession d'immeubles par la SCPI

La vente d'immeuble est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe 1 (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

2-1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personnes physiques n'auront ainsi aucune déclaration sur les plus-values de cession d'immeubles.

2-2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront "redistribuer" l'impôt théorique pris en compte par la Société de Gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

C. LES PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus du capital financier et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée "**CSG**" de 8,2 %, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale "**CRDS**" de 0,5 %, au Prélèvement Social de 4,5 %, CAPS de 0,3 % et au Prélèvement de solidarité de 2 %, **soit un total de 15,50 % au 1er janvier 2013.**

Liquidation de la Société

Lors de la liquidation de la société, les plus values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIETE FONCIA CAP'HEBERGIMMO

CARACTERISTIQUES

Dénomination sociale :
FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Nationalité :
Française

Siège social :
13, avenue Lebrun à Antony (92188)

Forme juridique :
La société FONCIA CAP'HEBERGIMMO a le statut de Société civile à capital variable autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par les articles R 214-130 à R 214-160, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

Lieu de dépôt des statuts :
Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre

Numéro RCS :
Nanterre 793.062.993 en date du 15 Mai 2013

Durée de la société :
99 ans, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :
Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Exercice social :
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2013.

Capital initial :
825.000 €uros

Capital statutaire maximum :
34.000.000 €uros

2 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La gestion de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est assurée statutairement par la Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION

Date de création :
30 avril 1964

Siège social :
13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex

Nationalité :
Française

Forme juridique :
Société Anonyme

Numéro RCS. :
Nanterre B 642.037.162

Objet social :
Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social :
400.000 euros

Répartition du capital :

- FONCIA GROUPE (99,97 %)
Elle-même détenue par :
  - Foncia Holding (98,11 %)
  - BPCE (1,89 %)
- Personnes privées (0,03 %)

Conseil d'Administration :

- Président du Conseil : M. François DAVY
- Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER
- M. Bruno DUVERT

Direction de la Société :

- Directeur GENERAL :
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Numéro et date d'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers :

Agrément n° 95-30 en date du 24 avril 1995

3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de huit à dix membres.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. A la date de délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, le conseil de surveillance est composé de 10 membres.

Composition du Conseil de Surveillance à la date de la délivrance du Visa de l'AMF

Constitution du bureau suite au Conseil de Surveillance en date du 27 novvembre 2013

Président :

- ***Monsieur Jean PARROT***
  La Covillonerie
  45230 LA BUSSIERE
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

Secrétaire :

- ***Madame Dany PONTABRY** représentant*
  SARL ISIS
  94 avenue Raspail
  94210 LA VARENNE SAINT HILAIRE
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

Membres :

- ***Monsieur ALZON Pierre***
  22 rue Johnson
  78600 MAISONS LAFFITTE
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

- ***Monsieur BLICQ Olivier***
  26 rue Rabelais
  59000 LILLE
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

- ***SA LES MAGNOLIAS***
  Représentée par Monsieur CHUPIN Dominique
  Cité Mondiale – 23 parvis des Chartrons
  33074 BORDEAUX Cedex
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

- ***Monsieur Bertrand DE GELOES***
  4 Allée Prad Bihan – BP 150
  56004 VANNES CEDEX
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

- ***Monsieur DERAMECOURT Jean-Félix***
  3 impasse de la Passerelle
  60300 SENLIS
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

- ***SOCIETE LA PERRIERE***
  Représentée par Monsieur Joël MAITRE,
  5, rue du Maréchal de Lattre Tassigny
  78150 LE CHESNAY
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

- ***Monsieur PETOIN Jacques***
  77 rue des Plantes
  75014 PARIS
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

- ***SCI KER MAD***
  Représentée par Monsieur ROLAND Michel
  76 rue de Richelieu
  75002 PARIS
  Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

4 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

- ***REVISION CONSEIL AUDIT,***
  Mme Hélène LEROY
  4, rue Brunel – PARIS (75017)

  Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 Avril 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2018, mandat renouvelable en Juin 2019.

Suppléant :

- **Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,**
  27 chemin des Verrières –
  69260 CHARBONNIERES LES BAINS

  Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 Avril 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2018, mandat renouvelable en Juin 2019.

5 – EXPERT IMMOBILIER

- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
  Monsieur Didier LOUGE
  32, rue Jacques Ibert – LEVALLOIS PERRET (92300)

  Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 Avril 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2016, mandat renouvelable en Juin 2017.

6 – INFORMATION

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est responsable de l'information des associés.
Adresse : 13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex
Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.
Site internet : www.foncia.com

PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Directeur Général

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°13-16 en date du 11 Juin 2013.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 Décembre 2013

FONCIA PIERRE GESTION

TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 - FORME

La Société, objet des présentes, est une société civile à capital variable autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par les articles R 214-130 à R 214-160, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination FONCIA CAP'HEBERGIMMO.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à ANTONY (92188) 13, avenue Lebrun.
Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.
Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

A la constitution de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de deux cent (200) euros par part.
Le capital initial s'élève donc à huit cent vingt cinq mille (825.000) euros, divisés en quatre mille cent vingt cinq (4.125) parts.
Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Usufruitier	Nombre de parts	Montant en nominal
Monsieur Eric ALBERTINI		130	26 000 €
Monsieur Pierre ALZON		217	43 400 €
Monsieur Michel AUDEBAN		130	26 000 €
Monsieur Olivier BLICQ		130	26 000 €
Monsieur Hervé CLOUARD		100	20 000 €
Monsieur François DAVY		131	26 200 €
Monsieur Bertrand DE GELOES		90	18 000 €
Monsieur Jean-Félix DERAMECOURT		150	30 000 €
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER		100	20 000 €
Monsieur Didier FRERE		130	26 000 €
Monsieur Olivier FROC		130	26 000 €
Madame Carole HAUCHECORNE		130	26 000 €
Monsieur Eric LAURENT		100	20 000 €
JLN CONSULTANT représentée par Monsieur Jacques LENORMAND		131	26 200 €
Monsieur Jean PARROT		220	44 000 €
Monsieur Alain PAVIET-SALOMON		129	25 800 €
Monsieur Jacques PETOIN		200	40 000 €
Monsieur Patrice QUANTIN		56	11 200 €
Madame Vanessa TIBI		174	34 800 €
Madame Line VISSOT WEIL		130	26 000 €
Monsieur Jean-Claude CAILLIAU	Société COFIMMO	200	40 000 €
SCI ISIS représentée par Madame Dany PONTABRY	SARL CSIM	500	100 000 €
SC KER MAD représentée par Monsieur Michel ROLAND		300	60 000 €
SA LES MAGNOLIAS représentée par Monsieur Dominique CHUPIN		200	40 000 €
SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE		217	43 400 €
TOTAL		**4 125**	**825 000 €**

Soit au total 4.125 parts pour 825.000 euros

Ces parts sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'application de l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de retrait figurant à l'article 9 des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

ARTICLE 8 – AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de trente quatre millions (34.000.000) d'euros, par la création de cent soixante dix mille (170,000) parts (en ce compris les quatre mille cent vingt cinq (4.125) parts souscrites par les fondateurs) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

A) AUGMENTATION

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).

- assurer l'égalité entre les associés. Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Toute souscription de part ne pourra être inférieure à 10 parts. Les nouveaux associés devront être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions de nouvelles parts ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

B) REDUCTION

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de sept cent soixante mille (760 000) euros.

ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées à l'article 7 des présents statuts.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des transferts.

L'inscription de la transaction sur le registre des transferts est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

1- Il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur :

- remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8,5 % HT à majorer du taux de TVA en vigueur.

Un droit fixe de 100 € HT à majorer du taux de TVA en vigueur est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

2- Il n'y a pas de demandes de souscriptions :

- La valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

- S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 4 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article 422-38 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

ARTICLE 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas ou il n'existe pas de demandes de souscriptions, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.
Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS

Toute cession, tout transfert ou toute mutation, effectué sans l'intervention de la Société de Gestion ou avec son concours dans le cadre du marché secondaire des parts organisé en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

Dans les cas visés au 1. et 2. ci-après la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

1. Cession, mutation, transfert sans intervention de la Société de Gestion

Cette inscription se fait sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresses du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire (ou des parties concernées par le transfert ou la mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications.

Un droit fixe de 100 € HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts transférées.

2- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier

Chaque associé a la faculté d'adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.
Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Toute transaction réalisée dans ces conditions est inscrite par la Société de Gestion dans le registre des Associés.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93-II du Code Monétaire et Financier représente au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.
Les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

3. Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai de un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai de un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

ARTICLE 12 – LIBÉRATION DES PARTS

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE 13 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la Société.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.
En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

ARTICLE 14 - ENTREE EN JOUISSANCE

En vertu du mandat qui lui est conféré par les Associés, la Société de Gestion peut fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription. Cette disposition ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

ARTICLE 15 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent également aux usufruitiers et aux nus-propriétaires.
En cas de retrait du capital, l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire sont nécessaires.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier.

ARTICLE 16 - DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices – sauf ce qui est stipulé à l'article 14 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance – à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent.

Il est précisé qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun parmi les Associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même Extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

ARTICLE 17 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1. Responsabilité des Associés

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

2. Responsabilité civile de la Société

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

3. Responsabilité civile de la Société de Gestion

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

ARTICLE 18 - DECES - INCAPACITE

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens, la sauvegarde ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continue entre les Associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés, frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

En cas de décès, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

ARTICLE 19 - NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement des parts s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa I du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 20 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion, qui conformément à l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société FONCIA PIERRE GESTION, Société Anonyme au capital de 400.000 euros, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par la Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, par un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social, par les liquidateurs.

ARTICLE 21 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.
- Elle prépare et réalise les augmentations de capital.
- Elle recherche des Associés nouveaux.
- Elle agréée tout nouvel Associé.
- Elle veille à la bonne réalisation des investissements, dans le cadre de l'objet de la Société, signe les actes d'achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paye le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière, et généralement, fait le nécessaire ;
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.
- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société.
- Elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées.
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour.
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver en Assemblée Générale ;
- Elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 28 ci-après :

- Effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.
- Contracter, au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis, par décision de l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE 22 - DELEGATION DE POUVOIRS

Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres Sociétés de Gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévue par la Loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur.

ARTICLE 23 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1) – REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

La société FONCIA CAP'HEBERGIMMO supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers,
- les frais d'actes, les frais d'agents immobiliers, d'audits, conseils juridiques ...
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les frais d'expertise,
- les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales,
- les frais de contentieux,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information (ex : bulletin d'information trimestriel) et rapports annuels, les frais de publicité,
- les frais d'envoi relatifs à l'information des associés,
- les honoraires de location et de relocation des immeubles,
- les honoraires de syndic de copropriété,
- les primes d'assurance des immeubles,
- les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions etc
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

2) – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

2-1- COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 8,5 % HT (à majorer de la TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission supportée par les souscripteurs se décompose comme suit :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité des commercialisateurs) à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts),

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,50 % HT à majorer de la TVA au taux en vigueur.

2-2- COMMISSION DE GESTION

Une commission de gestion est fixée à 6 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société de Gestion.

Cette somme sera prélevée au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

2-3- COMMISSION DE CESSION

Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 100 euros HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5 % HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 euros HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur par dossier.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 24 - CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout Associé de la société doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout Associé de cette dernière.

TITRE IV
CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 25 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1) – MISSIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et il a pour mission :

a. D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.

b. De présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

2) – NOMINATION

Ce conseil est composé de 8 membres au moins et de 10 membres au plus pris parmi les Associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.
Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seul sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

3) – ORGANISATION – REUNIONS ET DELIBERATIONS

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour une durée égale à leur mandat, un Président et un Secrétaire.
En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du Président, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; chaque membre du conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que de deux procurations et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction ; en outre, la présence effective de quatre membres est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de Séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des Procès-Verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de la Séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil de Surveillance ou encore par la Société de Gestion.

4) – RESPONSABILITE

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

5) – INDEMNISATION

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une rémunération aux membres du Conseil de Surveillance, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté en charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions et ce, dans la limite de 600 euros par personne et par réunion.

ARTICLE 26 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code Monétaire et Financier.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Article 27 – EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtés par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

TITRE V
ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 28 - ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice ; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout autre lieu de la région Ile-de-France, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

a. Par le Conseil de Surveillance,

b. Par le ou les Commissaires aux Comptes,

c. Par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,

d. Par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales :

- Ordinaires :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 20 des statuts.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire.

- Extraordinaires :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

1) – CONVOCATIONS

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jours, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.
Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

2) – DELAI DE CONVOCATION

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

3) – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

1°) Le rapport de la Société de Gestion

2°) Le ou les rapports du Conseil de Surveillance

3°) Le ou les rapports des Commissaires au Comptes,

4°) La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration

5°) S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

a. Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,

b. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier.

4) – TENUE DES ASSEMBLEES – REPRESENTATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

1°) Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.

2°) Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du Code Monétaire et Financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois jours au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une absention sont considérés comme des votes négatifs.

A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance auquel sont annexés les formulaires de vote par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

5) – DELIBERATION – QUORUM

Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.
Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour quelque soit le nombre de parts présentes ou représentées ou ayant voté par correspondance.

6) – CONSULTATION ECRITE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle juge nécessaire, consulter les Associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à ladite Société de Gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procèdera, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

7) – PROCES-VERBAUX

Les Procès-Verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les Procès-Verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuille est interdite.

Les copies ou extraits de Procès-Verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

TITRE VI
DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE 29 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2013.

La Société de Gestion établit, chaque année au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale Annuelle.

ARTICLE 30 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives conformément au modèle présenté en annexe de l'arrêté du 26 Avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

ARTICLE 31 - REPARTITION DES RESULTATS

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII
DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 32

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si l'Assemblée Générale décide de ne pas proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion en fonction, qui deviendra de ce fait « le liquidateur ».

Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenable, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

TITRE VIII
DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 33 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

En cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toute assignation sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

ARTICLE 34 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

ARTICLE 35 - VERSEMENT DE LA PRIME D'ÉMISSION PAR LES ASSOCIES FONDATEURS

Chaque Associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission, une somme de trente (30) euros par part sociale, soit au total une somme de cent vingt trois mille sept cent cinquante (123.750) euros.

ARTICLE 36 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la Société.

ARTICLE 37 - POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des Sociétés de Gestion avec faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.

Société Anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY CEDEX
Tél : 01 55 52 53 16 – Fax : 01 55 52 52 51
Agrément COB N° 95-30 du 24 Avril 1995